

ODIN Kiinteistö EUR 31.3.2026

Rahastossa on osuusluokkia A, B ja C

SALKUNHOITAJAN KOMMENTIT

Maaliskuu oli haastava kuukausi pohjoismaiselle kiinteistösektorille. Markkinat yllätti heikentynyt geopoliittinen tilanne sekä pitkien korkojen jatkunut nousu sekä Pohjoismaissa että muualla Euroopassa. ODIN Kiinteistö tuotti negatiivisesti, mutta onnistui silti suoriutumaan vertailuindeksiään paremmin.

Laajasta sektorilaskusta huolimatta yhtiöt raportoivat pääosin edelleen vakaita operatiivisia tuloksia. Kiinteistösektori on herkkä korkomuutoksille, mutta monet yhtiöt ovat osoittaneet hyvää kestävyyttä ja sopeutumiskykyä näinä turbulenssin leimaamina aikoina.

Yhtiökohtaisia uutisia

Castellum on päättänyt aiemman 3,4 miljardin kruunun takaisinosto-ohjelmansa ja käynnistänyt uuden 1,7 miljardin kruunun ohjelman. Tavoitteena on optimoida pääomarakennetta edelleen sekä luoda pohjaa kannattavalle kasvulle loppuvuoden aikana painottaen kustannuskuria ja tehokkuutta.

Logistiikkasegmentti oli erityisen aktiivinen kuukauden aikana. Swedish Logistic Property (SLP) toteutti merkittävän sale-leaseback-järjestelyn IKEAn kanssa Jönköpingissä noin 500 miljoonan kruunun arvosta sekä hankki terminaalikiinteistöjä DSV:ltä 393 miljoonalla kruunulla. Samanaikaisesti Logistea saattoi päätökseen kuuden logistiikkakiinteistön hankinnan DSV:ltä 587 miljoonalla kruunulla, mikä toi salkkuun 41 500 neliometriä sekä pitkät vuokrasopimukset. Sagax jatkoi kansainvälistä laajentumistaan investoimalla 1,25 miljardia kruunua kahteentoista kiinteistöön, mukaan lukien yhtiön ensimmäinen kohde Lissabonissa.

Nyfosa vahvisti asemaansa Norjassa 387 miljoonan kruunun yrityskaupalla. Yhtiö ehdottaa lisäksi nimenmuutosta Altra Fastigheteriksi, mikä viittaa strategiseen uudelleenkäynnistykseen.

Asunto- ja yhteiskuntakiinteistösegmentissä Brinova allekirjoitti sopimukset kohteiden hankinnasta Hässleholmissa ja Växjössä yhteensä 201 miljoonalla kruunulla. Prisma Properties päätti vetäytyä kokonaan Norjan markkinalta myymällä viimeiset omistuksensa, mikä selkeyttää yhtiön strategista suuntaa. FastPartner ilmoitti johdon sukupolvenvaihdoksesta, jossa Christopher Johanssonia esitetään uudeksi toimitusjohtajaksi vuoden 2026 yhtiökokoukseen.

Näkymät

Geopoliittinen epävarmuus, nousevat korot, matala aktiviteetti projektimarkkinassa sekä edelleen heikot signaalit Tukholman toimistosegmentistä ovat painaneet sektoria ja heijastuneet selvästi osakekursseihin. Tästä huolimatta yhtiöt ylläpitävät hyvää operatiivista tempoa ja ovat selvästi paremmin valmistautuneita korkojen nousuun kuin aiemmissa nopeiden korkonousujen jaksoissa. Se, että rahasto oli kaksi vuotta sitten 15–20 prosenttia nykyistä korkeammalla tasolla samankaltaisilla korkotasolla, viittaa siihen, että laskuvara on nyt rajallisempi. Lisäksi yhä useammat alennuksella noteeratut yhtiöt ovat käynnistäneet omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmia, mikä tukee omistaja-arvon kehitystä.

Toimintaympäristöön liittyy edelleen epävarmuutta ja korkeammat korot haastavat kiinteistöyhtiöitä, mutta sektori näyttyy poikkeuksellisen kestäväksi. Kiinteistöyhtiöt eivät ole riippuvaisia viennistä, raaka-ainehinnoista tai yksityisen kulutuksen vaihteluista, jotka ovat tällä hetkellä epävarmuuden lähteitä. Sen sijaan sektori tarjoaa vakaamman ja ennakoitavamman liiketoimintamallin, jossa kehitystä ohjaa ennen kaikkea taustalla oleva kasvu. Kokonaisuutena arvioimme, että sektorilla on hyvät edellytykset navigoida haastavassa ympäristössä ja luoda arvoa osakkeenomistajille vuoden 2026 aikana.

Salkunhoitaja:



Nils Hast

Miksi sijoittaa ODIN Kiinteistö -rahastoon?

Tavoitteena on antaa kilpailukykyistä tuottoa suhteessa sijoituskohteena olevien yhtiöiden sisältämään riskiin. Yleiset pörssin heilahtelut vaikuttavat salkun hinnoitteluun. Käsityksemme mukaan heilahtelut ovat usein huomattavasti suurempia kuin kiinteistöjen arvon vaihtelut.

Miten ODIN Kiinteistö on positioitu?

ODIN Kiinteistö sijoittaa pääasiassa liikekiinteistöihin, mutta Pohjoismaiden markkinoilla myös joihinkin asuinkiinteistöihin. Kaikki sijoitukset kohdistuvat pörssinoteerattuihin yhtiöihin, jotka omistavat erityyppisiä kiinteistöjä, kuten toimistoja, hotelleja, ostoskeskuksia ja varastoja. Rahaston neliömääristä prosentin suurin osa on toimistoja, mutta myös varastot ja logistiikka muodostavat huomattavan osan salkusta. Yhteensä nämä segmentit käsittävät yli puolet salkusta. Myymälät, asunnot, hotellit ja muut kiinteistöt ovat myös edustettuina. Maantieteellisesti noin ¾ sijaitsee Ruotsissa, ja noin 20 % on Norjassa ja Suomessa. Pyrimme laajentamaan salkkua myös eri maiden sisällä, meillä on sijoituksia alkaen Pohjois-Ruotsista aina Tukholman Stureplanille.

[Lue lisää Odin-menetelmästä tästä >>](#)